

**PIANO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE CON
AMPLIAMENTO AI SENSI DELL'ART. 58 BIS COMMA 2
DEL R.U., DELLA SOCIETÀ TERME DI SAN GIOVANNI
ISOLA D'ELBA S.R.L., UBICATO IN LOC. SAN
GIOVANNI COMUNE DI PORTOFERRAIO**



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Portoferraio, 23/04/2018

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Finalità

Il presente Piano Attuativo è finalizzato all'approvazione di un Piano di Recupero per le Terme di San Giovanni, consistente nella realizzazione di interventi di riqualificazione, ristrutturazione urbanistica e ampliamento finalizzati alla realizzazione di aree comuni, in conformità all'art. 58bis del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Portoferraio, ai sensi degli art. 107-111-119 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i. e del vigente P.I.T.

Art. 2 – Ambito territoriale

L'ambito di applicazione del presente Piano Attuativo, identificato dal Piano Strutturale in Invarianti Strutturali Oasi Naturalistiche nel Sistema Costiero e dal Regolamento Urbanistico nella zona Oasi naturalistiche attività termali in Loc. San Giovanni, è situato in Loc. San Giovanni nel Comune di Portoferraio, il tutto per complessivi mq. 134.967 circa contraddistinti al N.C.T. al foglio 10 mappale 76, 77, 425, 426, 428, 452, 453, 454 e foglio 11 mappale 60, 61, 63, 64, 358, 360 e foglio 12 mappale 1, 2, 3, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 24, 341, 342, 348, 351, 379, 380, 407, 664, 807.

Art. 3 – Fondamenti normativi e definizione e applicazione dei parametri degli interventi

Il Piano Attuativo è redatto ai sensi e in conformità all'art. 30 della L. n. 457/1978 e s.m.i., all'art. 58bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, al Piano Strutturale, agli art. 107-111-119 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i., nel rispetto dei vincoli sovraordinati di cui al Dlgs. 42/2004, e in conformità ai vigenti P.I.T. e P.T.C.

Art. 4 – Durata e attuazione

Il presente piano di recupero avrà durata ed efficacia di 10 anni e si attuerà mediante convenzione a far data dalla pubblicazione sul BURT della deliberazione comunale di approvazione.

Il piano si attuerà per unità minime di intervento, descritte nelle tavole di piano, per ciascuna delle quali verrà rilasciato apposito Permesso di Costruire o verrà presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Art. 5 – Contenuti

Il Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Relazione per la realizzazione di uno Stagno Solare (Solar Pond) con miglioramento energetico dell'intero stabilimento termale;
- Estratti Cartografici con Quadro Conoscitivo sinottico della strumentazione urbanistica;
- Visure ed Estratti Catastali;
- Conformità edilizia con allegate le concessioni rilasciate e estremi ambientali e paesaggistici;
- Documentazione Fotografica;
- Relazione Paesaggistica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema di Convenzione;
- Verifica di coerenza con il PIT;
- Inquadramento Territoriale (tav. 1);
- Planimetria generale dello stato di progetto (tav. 2);
- Stato Attuale: piante; prospetti e sezioni (tav. 3, 4);
- Edifici di progetto: piante; prospetti e sezioni (tav. 5, 6);
- Rendering;

- Relazione Agronomica Tecnico – Descrittiva;
- Planimetria dello Stato Attuale della Vegetazione;
- Planimetria Generale delle Opere a Verde;
- Relazione Geologica ai sensi del DPGR 53/r/2011 con gli Elaborati Geologico-Tecnici.

Art. 6 – Stato di fatto territoriale e vegetazionale e valori paesaggistici

Particolare cura dovrà essere posta nella riqualificazione ambientale dell'area e dei suoi valori paesistici: gli interventi proposti si dovranno porre come elementi attivi di tutela e valorizzanti l'intorno ambientale e le sue caratteristiche.

Dovrà essere presentato un apposito progetto di rinaturalizzazione, redatto ai sensi delle norme vigenti, prima del rilascio dei Permessi di Costruire.

Ai sensi degli art. 18-19 e 23 della Disciplina del vigente P.I.T., il Piano Attuativo si conforma alle Prescrizioni, Prescrizioni d'Uso e Direttive del P.I.T. approvato.

Art. 7 – Azzonamento, destinazioni funzionali e prescrizioni per gli interventi

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di interventi di riqualificazione, ristrutturazione urbanistica e ampliamento finalizzati alla realizzazione di aree comuni.

Il Piano Attuativo si attuerà mediante i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Superficie Territoriale = 134.967 mq.
- Superficie Coperta = 40% massima
- Altezza = 3 piani fuori terra - 11 ml. Altezza Massima (Hmax)
- Parcheggi e verde = 2.665 mq. minimo
- Hall, food e beverage, sala bar, cocktail: fino ad un massimo di 250 mq. di SU al netto di corridoi, disimpegni, servizi igienici;
- Magazzini di ogni ordine e genere, lavanderia, pulizia, dispensa, preparazione pasti fino ad un massimo di 85 mq. di SU oltre spogliatoi e servizi igienici personale, fino ad un massimo di 30 mq. di SU;

- Sala fitness o spa, centro riabilitativo fino ad un massimo di 600 mq. di SU oltre spogliatoi e servizi igienici personale, fino ad un massimo di 50 mq. di SU; sono esclusi dal computo delle superfici di cui sopra: corridoi e disimpegni per una lunghezza non superiore a metri lineari 75 a piano; tali superfici e volumi contribuiscono alla determinazione della volumetria ai fini della corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per il costo di costruzione, in caso di cambio di destinazione d'uso dell'immobile non potranno tuttavia essere recuperati;
- Le SU funzionali alle cure termali possono essere incrementate per adeguamento igienico funzionale;
- Le piscine coperte o scoperte e gli spazi afferenti non concorrono alla definizione della SU.

Il Piano Attuativo assume come obiettivo la riqualificazione del tessuto urbanistico interno ed esterno al comparto, prevedendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici ed una organizzazione degli spazi pubblici relazionata organicamente con il tessuto esistente.

Le tipologie edilizie di nuova realizzazione dovranno inserirsi nel contesto urbanistico ed ambientale rispettandone i caratteri e l'identità.

Le opere da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e l'attuazione del progetto sono disciplinati dalla convenzione.

Prima dell'esecuzione degli interventi dovrà essere presentato un apposito progetto esecutivo per gli aspetti naturalistici.

Saranno ammesse varianti al presente Piano Attuativo nell'ambito di quanto sarà consentito dai futuri Piano Strutturale e Piano Operativo adeguati al P.I.T.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.

Le strutture edilizie dovranno tenere conto dello sky-line morfologico e vegetazionale esistente ed essere posizionate in modo da non avere un impatto visuale negativo dalla viabilità principale e dalle maggiori visuali panoramiche e senza rilevanti alterazioni morfologiche dell'andamento del terreno naturale.

I materiali e le tipologie utilizzati dovranno essere biocompatibili e consoni alle caratteristiche proprie dell'area e dell'intorno ed essere coerenti con la tipologia e i materiali caratteristici dei vecchi edifici elbani.

Tutti gli elementi accessori e di arredo dovranno essere conformi al piano di recupero quanto a localizzazione, tipologia, uso dei materiali e colori.

Tutti gli impianti tecnologici dovranno essere progettati al fine di ridurre i consumi energetici usando i migliori materiali e tecnologie avanzate presenti sul mercato.

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con essenze arboree e/o floreali tipiche dei luoghi mantenendo la tessitura originaria ed evitando il più possibile separazioni fisiche delle zone funzionali da realizzarsi eventualmente mediante impianti vegetazionali.

Per gli edifici si dovranno prevedere idonee misure tese al risparmio idrico con interventi volti al miglioramento dell'uso delle acque attraverso i migliori sistemi e tecnologie presenti sul mercato, con l'utilizzo di dispositivi tecnologici quali frangigetto e riduttori di flusso sia per la rubinetteria dei servizi che per il wc.

Dovrà essere previsto il recupero delle acque piovane e il riuso di quelle effluenti dagli impianti di depurazione provvedendo ad un sistema integrato per tutti gli interventi.

La rete fognante e il sistema depurativo di servizio deve costituire il fondamentale ed obbligatorio elemento di raccolta e smaltimento dei liquami e degli scarichi in genere.

Gli scarichi di qualunque tipo, ad eccezione delle acque meteoriche, che possono essere smaltite a dispersione, o recuperate in appositi depositi ai fini irrigui o tecnici, devono essere convogliati, tramite fognatura chiusa, correttamente dimensionata, ad autonomi e/o comuni impianti di depurazione e smaltimento delle acque, che devono essere previsti e realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

Tali impianti dovranno essere costituiti da sistemi di depurazione biologica con il recupero delle acque ai fini irrigui o tecnici.

Gli interventi previsti non dovranno incidere negativamente sulla qualità del paesaggio e in particolare dovranno prevedere principalmente:

- localizzazioni compatibili con la natura del suolo e con le risorse naturali. In ogni caso l'accorpamento delle volumetrie dovrà avvenire possibilmente in aree non coperte da vegetazione di valore ancorché arbustiva e in prossimità di aree antropizzate;

– uso di materiali costruttivi tradizionali e tipici dei luoghi preferibilmente biocompatibili;

– le caratteristiche degli edifici dovranno essere per il tetto preferibilmente a più falde con copertura in manto di cotto colore bruno o piano con materiali naturali (tipo giardini pensili), o pietra o rame, per le facciate intonaci tinteggiati o con rivestimenti in pietrame o in cotto o in legno a facciavista, per gli infissi materiali preferibilmente in legno o congrui alle caratteristiche architettoniche e ai materiali di finitura usati;

– interventi di miglioramento ambientale relativamente agli “arredi” vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo;

– nelle aree libere si dovrà prevedere il mantenimento della morfologia del suolo e la mitigazione degli eventuali impatti attraverso la formazione di quinte vegetazionali di interesse ambientale e la tutela dei con visivi più significativi.

I progetti delle singole realizzazioni dovranno essere coerenti e rispettare le indicazioni del piano e in particolare:

- il mantenimento e la messa in sicurezza del reticolo idrografico e dei fossi;

- gli interventi per assicurare la non contaminazione del suolo e della falda idrica sotterranea e delle acque superficiali;

- la realizzazione di idonei impianti di depurazione autonomi con recupero e riutilizzo acqua;

- il mantenimento del sistema vegetazionale e non produrre impatti significativi alla flora e alla fauna;

- realizzazione di idonei sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane;

- realizzazione di impianti tecnologici tesi al risparmio energetico e dei consumi idrici;

- riduzione e mitigazione degli impatti visivi derivanti dai nuovi interventi;

- rispetto dei parametri della zonizzazione acustica e dei livelli di pressione sonora ammissibili.

La convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e il proprietario dovrà avere una durata di 10 anni e dovrà anche contenere gli impegni per il mantenimento della destinazione d'uso degli edifici.

Oltre al rispetto della normativa generale degli strumenti urbanistici vigenti e alle prescrizioni e agli indirizzi indicati nel piano, gli interventi assentiti dovranno in particolare:

- realizzare un sistema efficiente di recupero, stoccaggio e riuso delle acque piovane;
- realizzare un impianto di depurazione che consenta il recupero lo stoccaggio e il riuso delle acque effluenti ai fini irrigui o acque “tecniche”;
- realizzare impianti elettrici, termici e di condizionamento a basso consumo di energia;
- garantire un efficiente grado di coibentazione termica ed acustica.

Art. 8 – Standards urbanistici

Il presente Piano Attuativo contribuisce ad incrementare la dotazione di standard urbanistici comunali tramite la realizzazione di servizi di interesse comune.

Art. 9 – Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono a carico del proprietario; per le opere di urbanizzazione secondaria saranno corrisposti al comune gli oneri di urbanizzazione.

Art. 10 – Regime ed uso delle aree

Le aree sottoposte al presente piano rimangono in proprietà privata; la gestione e manutenzione delle stesse viene regolata dalla convenzione con il Comune allegata alle presenti norme.

Art. 11 – Elementi indicativi del Piano

Sono indicative le soluzioni architettoniche, le destinazioni dei singoli locali, l'ubicazione dei fabbricati, le sistemazioni esterne.

Il progetto esecutivo potrà, motivatamente, presentare diverse soluzioni architettoniche e tipologiche dei fabbricati, rispetto al Piano di Recupero, senza che questo comporti la necessità di una variante allo stesso, purché tali soluzioni siano redatte nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, del P.I.T. e delle eventuali prescrizioni della

Soprintendenza; il progetto esecutivo potrà altresì consentire la realizzazione di locali e servizi accessori così come definiti dal regolamento edilizio e/o urbanistico.

Art. 12 – Elementi prescrittivi del piano

Sono elementi prescrittivi del piano le quantità edilizie, gli standard, gli spazi destinati a parcheggi.

Art. 13 - Convenzione

Lo schema di convenzione allegato alle presenti norme farà parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo.